

陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。
- 陳述書の用紙は、執行官室及びBITサイト上において入手可能です。

山形地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 1 日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 1 1 月 1 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 1 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 1 日 午前 9 時 4 5 分 場 所 山形地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 3 3 条）	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 1 0 月 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	400,000 320,000	一括	80,000	2,821	0
1	90,000				
2	220,000				
3	10,000				
4	80,000				



物 件 目 録

1 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 1 3 番
地 目 宅地
地 積 3 7 4. 1 3 平方メートル

持分 3 分の 1

2 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 4 8 番 7
地 目 畑
地 積 8 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分 3 分の 1

3 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 3 3 3 番 7
地 目 宅地
地 積 3 5. 8 4 平方メートル

持分 3 分の 1

4 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 3 3 3 番 8
地 目 畑



物 件 目 録

地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 田 実

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件土地上に、以下のとおり、本件土地共有者Bが所有している3棟の売却対象外建物（いずれも未登記）が存在する。

(1) 種類 居宅

構造 木造カラー鉄板葺2階建

床面積 1階 約175.40㎡

2階 約54.54㎡

(2) 種類 物置

構造 木造カラー鉄板葺平家建

床面積 約99.17㎡

(3) 種類 物置

構造 木造カラー鉄板葺2階建

床面積 1階 約41.32㎡

2階 約41.32㎡

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2，4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 1 3 番
地 目 宅地
地 積 3 7 4 . 1 3 平方メートル
共有者A 持分3分の1

2 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 4 8 番 7
地 目 畑
地 積 8 9 7 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
共有者A 持分3分の1

3 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 3 3 3 番 7
地 目 宅地
地 積 3 5 . 8 4 平方メートル
共有者A 持分3分の1

4 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 3 3 3 番 8
地 目 畑



物 件 目 録

地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者A 持分3分の1



令和7年(ヌ)第2号
令和7年 2月21日受理
令和7年 7月31日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 武田 道宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 1 3 番
地 目 宅地
地 積 3 7 4 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 4 8 番 7
地 目 畑
地 積 8 9 7 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 3 3 3 番 7
地 目 宅地
地 積 3 5 . 8 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜
地 番 3 3 3 3 番 8
地 目 畑
地 積 3 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1～4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		☒ 敷地 □駐車場 □ ☐ 居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(土地共有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成16年 2月22日	
最初の	契約日	平成16年 2月22日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地共有者(A、C) □その他の者()	
当事者	借主	■占有者B □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1～4 関係）		
1	所在地	山形県最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜348番地7
	家屋番号	■ない（未登記） □
	種類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構造	木造カラー鉄板葺2階建
	床面積（概略）	1階 175.40㎡（概測） 2階 54.54㎡（概測）
	所有者	■土地共有者B □その他の者（ ） □不明
	建築時期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建築者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
その他の事項		「その他の事項」に記載のとおり
2	所在地	山形県最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜348番地7
	家屋番号	■ない（未登記） □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構造	木造カラー鉄板葺平家建
	床面積（概略）	99.17㎡（概測）
	所有者	■土地共有者B □その他の者（ ） □不明
	建築時期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建築者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
その他の事項		「その他の事項」に記載のとおり

(4 枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1～4 関係)		
3	所 在	山形県最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜3333番地8
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造カラー鉄板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 41.32㎡ (概測) 2階 41.32㎡ (概測)
	所 有 者	■土地共有者B □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」に記載のとおり
	所 在	
	家 屋 番 号	□ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () □不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1～4の土地について、舗装県道に接面している北東側を除いて、境界は不明瞭ではあるが、第14条地図が作成されていることから、一体地の範囲は明確になっている。
- 2 物件2と4の土地に、仮設の物置が2基設置されている。
- 3 一体地について、隣地所有者との境界争いはない。
- 4 目的外建物1～3について、第三者には貸していない。
- 5 目的外建物1～3について、建物内でペットは飼っていない。
- 6 目的外建物1～3について、Aの陳述によると、遺産分割協議の結果、土地共有者のB(Aの実兄)が相続したとのこと。なお、土地共有者のB及びCからは聴取は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地共有者)	1 物件1、2及び4の土地について、隣地所有者と境界争いはありません。 2 物件1～4の土地については、私とB、Cの共有になっていますが、目的外建物1～3については、遺産分割協議し、すべてBの所有になっています。 3 目的外建物1～3については、第三者に貸してはいません。 4 目的外建物1について、現在私とBが居住していますが、Cは長期間不在です。建物の所有権がない私とCは、Bから承諾を受けて無償で居住しています。また、目的外建物2と3については、物置として使用していますが、この2棟についても、Bから承諾を受けて無償で使用しています。 5 目的外建物内で、ペットは飼っていません。
執行官の意見	
■ 1 物件1～4の土地の状況は、公図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。 2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。 3 物件1～4の土地にある目的外建物1～3の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び土地立入調査の結果から、土地共有者(A、B)が占有するものと認定した。BとCからは陳述は得られていないが、Aによると遺産分割協議の結果、Aの実兄のBが相続している。なお、Cについては長期間居住していない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月26日 (水) : - :	執行官室	山形地方法務局新庄支局に対して全部事項証明書等交付申請書発送 (3月4日受理)
7年3月14日 (金) 13:30-13:40	物件所在地	現地調査、評価人同行なし、前面道路接面状況確認、目的外建物有無確認、境界確認
7年4月4日 (金) : - :	執行官室	Aに通知を出す
7年4月11日 (金) 13:30-14:30	物件所在地	現況調査、評価人立会、占有確認、境界確認、Aに通知を出していたが、不在。家族等も在宅しておらず、陳述は得られず。敷地内の調査、目的外建物の調査。
7年7月11日 (金) 16:00-16:20	物件所在地	物件所在地に行き、Aと面談し聴取を得る。Bは体調を崩して入院中で、Cは長期間施設に入所しており不在とのこと。目的外建物の相続、占有権原、境界争い等について聴取が得られた
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

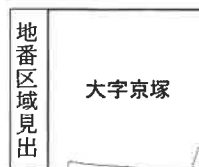
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-49229.376 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求分	所在	最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜				地番	348番7			
出力縮尺	1/1000	精度分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和51年7月				備付年月日(原図)	昭和55年5月15日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月28日
山形地方税務局新庄支局
登記官

請求番号：7-1
(1/2)

(9 枚目)

A 3 判→A 4 判に縮小

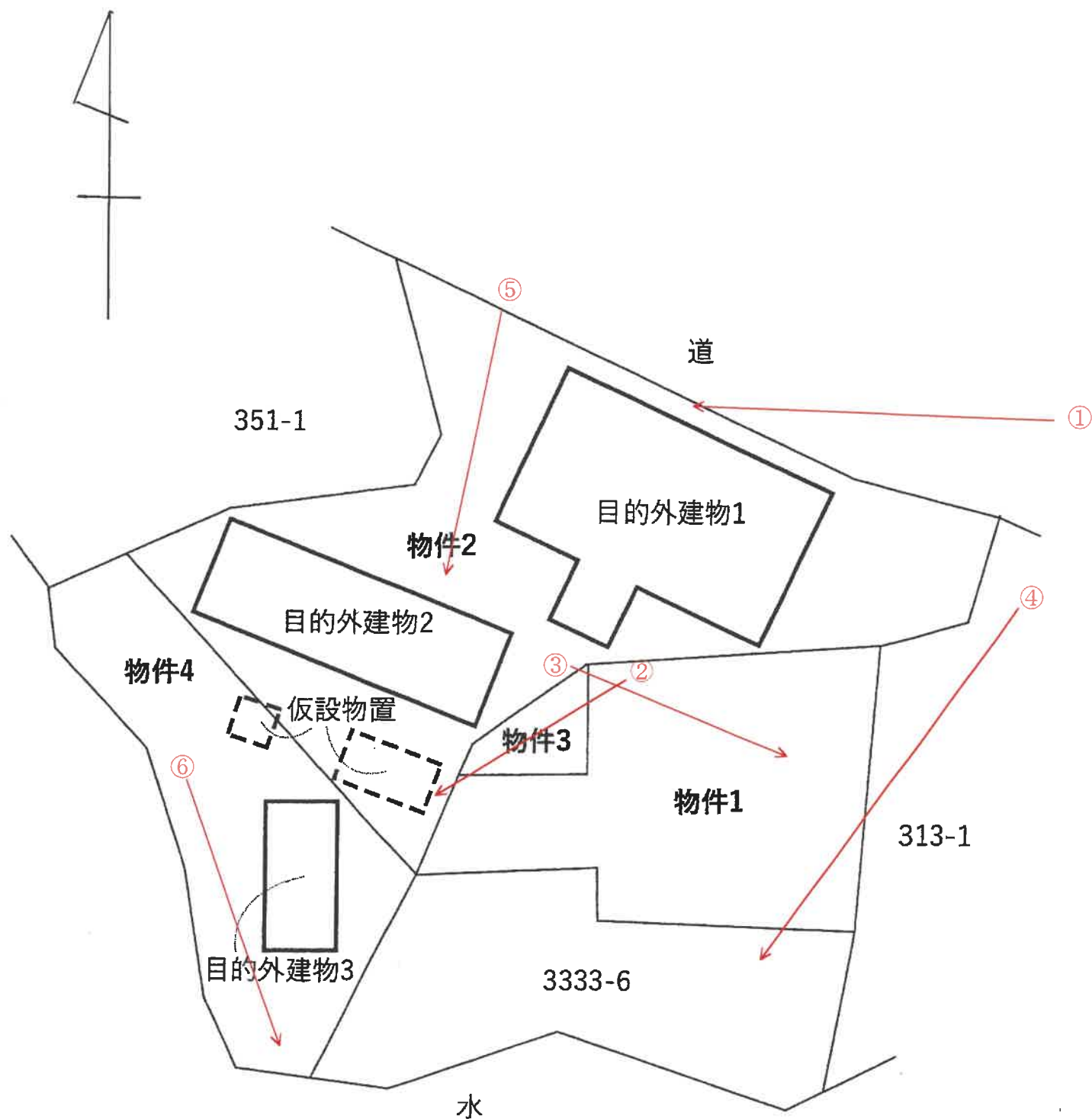
公用

+2710-2+27
11+2714+27
20+2739-1+
2739-14+27
39-2+2739-
9+2751-1+2
751-4+2752
+2756+2756
-3+2765-2+
2773+2792-
1+2792-2+2
801+2803+2
810-3+2813
+2821+2826
-35+2826-3
6+2826-41+
2826-43+28
26-50+2826
-62+2826-6
7+2837-2+2
837-3+2837
-5+2837-6+
2841+2869-
16+2877+28
79+2884+28
87+2889+28
91+2894+28
95+2906+29
08-1+2908-
2+2908-3+2
909+2911+2
912-2+2913
+2914+2915
+2925+4584
+4586+4592
+4595+4597
+4598+4600
+4603+4604
+4606+4607
+4609+4610
'612+4613
514+4615
-4616+4617
+4620+4623
+4624+4625
)
本 365-4

公 図 写

A 3 判→A 4 判に縮小

土地建物位置関係図



凡例 : 写真撮影位置方向○————→

写真①(物件2 外観 目的外建物1)



写真②(物件2、3付近)



写真③(物件 1、 3 付近)



写真④(物件 1、 2 付近)



写真⑤ (物件 2 付近)



写真⑥ (物件 4 付近)



令和 7 年（又）第 2 号

令和7年4月11日

現地調査

令和7年6月19日

評 価

競売第699号

山形地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

月 田 真 吾

第1 評価額

一括価格	
物件1～4 一括評価額	¥400,000
内訳価格	
物件1	¥90,000
物件2	¥220,000
物件3	¥10,000
物件4	¥80,000

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～4の内訳価格は物件目的外1～3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件目的外1～3の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 評価過程の各価格、評価額は1万円未満四捨五入である。

第3 目的物件

1 土地

番号	所在等	登記	現況
1	所 在	最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜	同左
	地 番	313番	
	地 目	宅地	
	地 積	374.13㎡	
2	所 在	最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜	現況地目は宅地である
	地 番	348番7	
	地 目	畑	
	地 積	897㎡	
3	所 在	最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜	同左
	地 番	3333番7	
	地 目	宅地	
	地 積	35.84㎡	
4	所 在	最上郡鮭川村大字京塚字下牛潜	現況地目は宅地である
	地 番	3333番8	
	地 目	畑	
	地 積	330㎡	
特記事項			
物件2・4は登記上農地であるが、鮭川村農業委員会から現状回復命令を行わず、買受適格証明書も不要との回答を得ている。			

2 建物

番号	所在等		登記	現況
目的外1	所 在			最上郡鮭川村大字京塚字下牛 潜348番地7
	家屋番号			未登記 主である建物
	種 類			居宅
	構 造			木造カラー鉄板葺2階建
	床面積	階 層		(固定資産税課税台帳床面積)
		1 階		175.40㎡
		2 階		54.54㎡
		3 階		
		延面積		229.94㎡
目的外2	所 在			最上郡鮭川村大字京塚字下牛 潜348番地7
	家屋番号			未登記 主である建物
	種 類			物置
	構 造			木造カラー鉄板葺平家建
	床面積	階 層		(固定資産税課税台帳床面積)
		1 階		99.17㎡
		2 階		
		3 階		
		延面積		99.17㎡
目的外3	所 在			最上郡鮭川村大字京塚字下牛 潜3333番地8
	家屋番号			未登記 主である建物
	種 類			物置
	構 造			木造カラー鉄板葺2階建
	床面積	階 層		(概測床面積)
		1 階		41.32㎡
		2 階		41.32㎡
		3階他計		
		延面積		82.64㎡
特記事項				
なし				

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件1～4

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	JR東日本 奥羽本線 羽前豊里駅 東方 約3.2km	
付 近 の 状 況	県道沿いに農家住宅と一般住宅が散在する農家集落地域	
主な公法上の規制等 (道路等の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域外
	用 途 地 域	用途地域指定無し
	指 定 建 蔽 率	指定なし
	指 定 容 積 率	指定なし
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規模約1636.97㎡で不整形である(約43m×約51m)	
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約6m県道に約1m低接面する	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外1～3の敷地である (詳細は現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	なし
	注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	都市計画区域外に存し、建築基準法の集団規定が適用されないため、建築基準法6条1項の一定規模以下の木造2階建住宅等は建築基準法上の規制(建築確認・接道義務等)を受けない。土壤汚染対策法の要措置区域の指定や、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査、古地図及び閉鎖登記簿の閲覧等により土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、土壤汚染の有無は指定調査機関による調査がなければ確定できない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に該当しない。なお、現地調査や地歴調査において、現況建物の基礎以外の地下埋設物が存する可能性は低い、詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(1) 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	2,580	0.70	374.13	0.90	610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査 鮭川（県）-3

基準地価格 4,350 円/㎡
 時点修正 ×99%
 標準化補正 ×100%
 地域格差 ×60%
 標準画地価格 = 2,580 円/㎡

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 不整形 規模過大 -0.3

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.1

(2) 物件2（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	2,580	0.70	897	0.90	1,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準・100円未満四捨五入）

地価調査 鮭川（県）-3

基準地価格 4,350 円/㎡
 時点修正 ×99%
 標準化補正 ×100%
 地域格差 ×60%
 標準画地価格 = 2,580 円/㎡

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 不整形 規模過大 -0.3

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.1

(3) 物件3 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3	2,580	0.70	35.84	0.90	60,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準・100円未満四捨五入)

地価調査 鮭川 (県) -3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,350 \text{ 円/㎡} & \times 99\% & \times 100\% & \times 60\% & = & 2,580 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 不整形 規模過大 -0.3

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した-0.1

(4) 物件4 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
4	2,580	0.70	330	0.90	540,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準・100円未満四捨五入)

地価調査 鮭川 (県) -3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,350 \text{ 円/㎡} & \times 99\% & \times 100\% & \times 60\% & = & 2,580 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 角地等の画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 不整形 規模過大 -0.3

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した -0.1

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	610,000	0.05	敷地占有利益	30,000
2	1,460,000	0.05	敷地占有利益	70,000
3	60,000	0.05	敷地占有利益	0
4	540,000	0.05	敷地占有利益	30,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	共有持分 割合 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	610,000	－ 30,000	1/3	0.80	0.60	90,000
2	1,460,000	－ 70,000	1/3	0.80	0.60	220,000
3	60,000	＋ 0	1/3	0.80	0.60	10,000
4	540,000	－ 30,000	1/3	0.80	0.60	80,000
目的外1		＋ 70,000	——	0.80	0.60	
目的外2		＋ 40,000	——	0.80	0.60	
目的外3		＋ 20,000	——	0.80	0.60	
一括価格 (合計)						400,000

【土地】

物件1～4

エ 市場性修正： 共有持分及び立地条件 -0.2

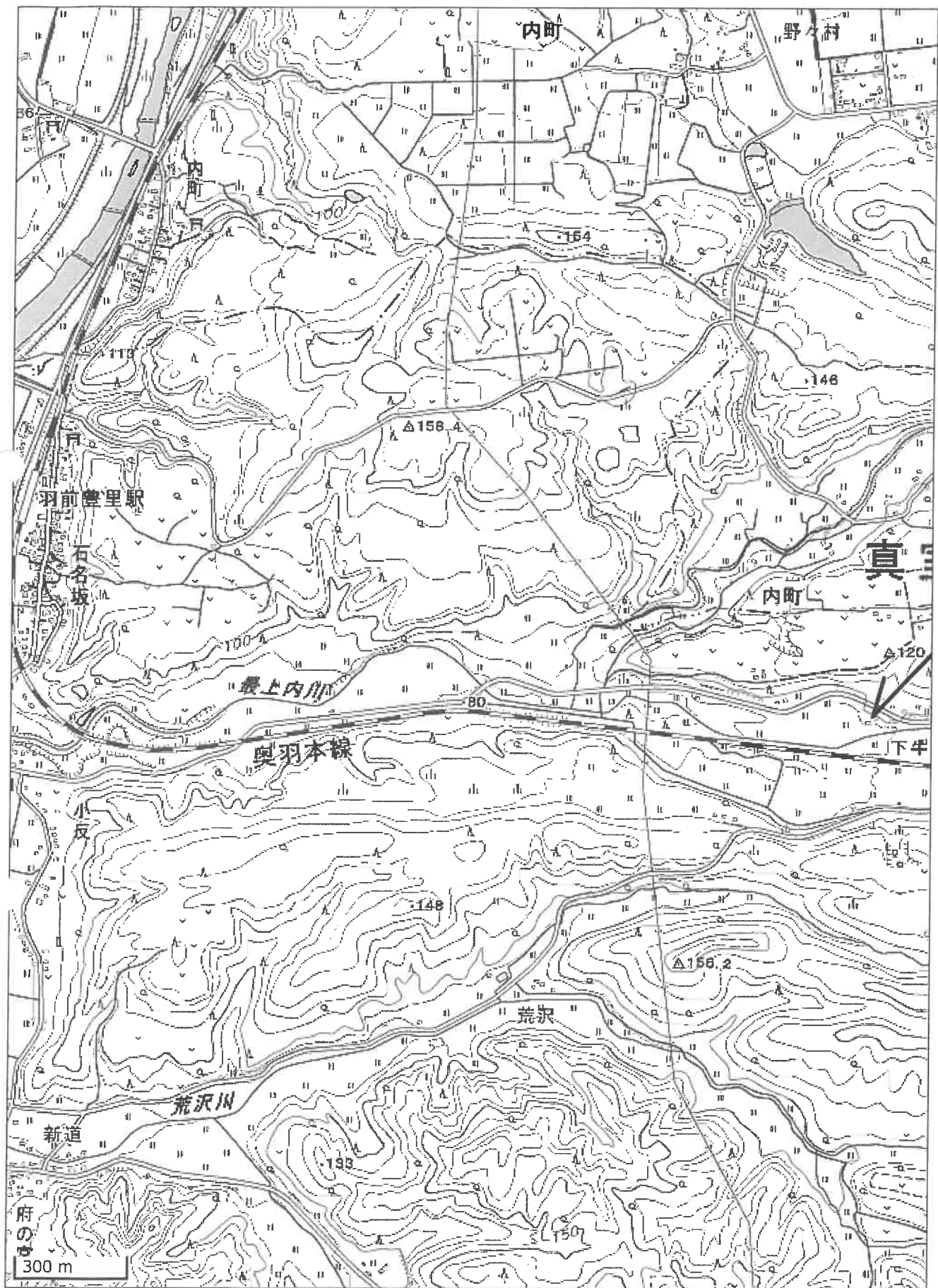
オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格	鮭川（県）-3
所 在	鮭川村大字石名坂字谷地41番16
価 格	4,350円/㎡
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	281㎡
形 状	台形1.0 : 1.5
利用の現況	住宅 W2
周辺の現況	農家住宅、一般住宅のほかに店舗が見られる住宅地域
前面道路	東7m村道
供給処理施設	水道・下水
交通施設	羽前豊里駅 380m
用途指定等	都市計画区域外 指定なし 指定なし

第7 附属資料

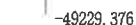
1 位 置 図	1 部
2 公 図 等 写	2 部
3 建 物 配 置 図	1 部



A 3をA 4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-48979.376



(座標值種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (towhokufu.helkyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出

大字京塚

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(山形地方方法務局新庄支局管轄)

令和7年1月9日

仙台法務局

地図整理番号：M95918

登記官

 $(1/2)$

+2710-2+27
11+2714+27
20+2739-1+
2739-14+27
39-2+2739-
9+2751-1+2
751-4+2752
+2756+2756
-3+2765-2+
2773+2792-
1+2792-2+2
801+2803+2
810-3+2813
+2821+2826
-35+2826-3
6+2826-41+
2826-43+28
26-50+2826
-62+2826-6
7+2837-2+2
837-3+2837
-5+2837-6+
2841+2869-
16+2877+28
79+2884+28
87+2889+28
91+2894+28
95+2906+29
08-1+2908-
2+2908-3+2
909+2911+2
912-2+2913
+2914+2915
+2925+4584
+4586+4592
+4595+4597
+4598+4600
+4603+4604
+4606+4607
+4609+4610
+4612+4613
+4614+4615
+4616+4617
+4620+4623
+4624+4625
)
365-4

建物配置図

